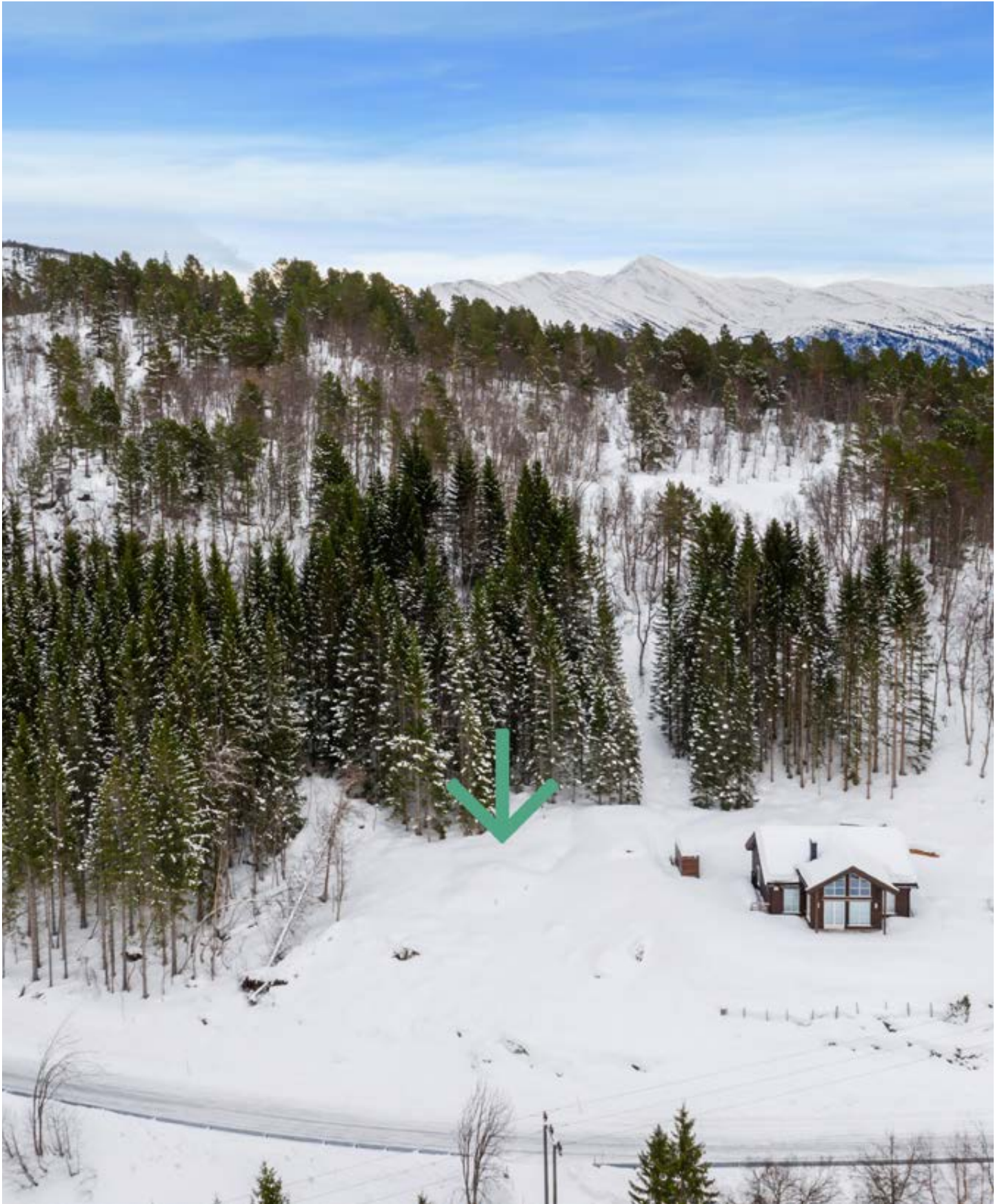


Fjellsætra - Tomt

STRAUMGJERDE

notar



Prisantydning Kr. 390 000,- **Boligtype** Tomt - fritid
Megler Thomas Frøystad **Tlf** 450 50 453

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

ÅLESUND

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



THOMAS FRØYSTAD

Eiendomsmegler MNEF/
Partner
450 50 453
thomas@notar.no

Fjellsætra Tomt

Flott naturtomt avsatt til fritidsformål med utsikt over Nysætervannet

Naturtomt avsatt til fritidsformål med utsikt over Nysætervannet på Fjellsætra. Tomten er lett skrående og ligger fint til med lett tilkomst fra veien. Flott turområde sommer som vinter med oppkjørte langrennsløyper vinteren gjennom like ved. 5-10 min. med bil til alpinanlegget på Fjellsætra, ca. 15-20 min til Strandafjellet Skisenter. Til Straumgjerde tar det ca. 20 minutter med bil og til Sykkylven ca. 30 minutter. Til Ålesund bysentrum bruker man ca. 1 time og 20 minutter med bil og ferge

PRISANTYDNING

390 000 KR

+ kr 26 620,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

FJELLSÆTRA TOMT

Adresse

Fjellsætra Tomt, 6220 STRAUMGJERDE

Prisantydning

Kr. 390 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 26 620,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 416 620,-

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomt - fritid fjellet

Tomt

773 kvm eiet



FJELLSÆTRA TOMT





FJELLSÆTRA TOMT



FJELLSÆTRA TOMT

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomten ligger i rolige omgivelser i Fausadalen i Sykkylven kommune, ca. 6 km øst for Sunnmørsalpene skiarena på Fjellsætra. Kort vei til Nysætervannet like ved. Flott turområde sommer som vinter med oppkjørte langrennsløyper vinteren gjennom like ved. 5-10 min. med bil til alpinanlegget på Fjellsætra, ca. 15-20 min til Strandafjellet Skisenter. Til Straumgjerde tar det ca. 20 minutter med bil og til Sykkylven ca. 30 minutter. Til Ålesund bysentrum bruker man ca. 1 time og 20 minutter med bil og ferge.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gnr 58, bnr 49, 6220 STRAUMGJERDE

OPPDRAKSNUMMER

1-0008/23

HJEMMELSHAVER

Eli Karin Bjørkavåg sitt dødsbo

SELGER

Harald Bjørkavåg iht salgsfullmakter

MATRIKKEL

Gårdsnummer 58, bruksnummer 49, i Sykkylven kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomt - fritid fjellet

TOMT

Eiet tomt på 773 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Romslig naturtomt med fin beliggenhet. Tomten er lett skråned og ligger fint til med lett tilkomst fra vegen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til fritidsbolig iht kommunedelplan for arealene omkring Nysætervatnet datert 01.12.2014. Eiendommen ligger i området F17B i kommuneplanen.

Denne tomten ligger ikke i sone H310 (faresone ras og skredfare), men det gjør tomtene mot nord og øst.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 har det blitt varslet om oppstart av privat reguleringsarbeid.

Oppmålingstjenester AS skal på vegne av grunneiere av gnr 60/1, 58/23, 59/2 og 59/3 m.fl. utarbeide detaljregulering ved Orreneset på Fjellsætra innefor område F17B og F18 i kommunenplanen sin arealdel. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger i samsvar med kommuneplanen, inklusive teknisk infrastruktur. Ifølge tilbakemeldinger fra privat plankonsulent, oppmålingstjenester.no, omhandler denne reguleringsprosessen ikke nevnte eiendom.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via Fausavegen som er kommunal. Det er ikke kommunalt vann eller avløp i området. Kommunen skriver at de vanligste løsningene på fjellet er felles renseanlegg for avløpsvann, ett eller flere pr. felt, og boring av brønner for tilgang til vann.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 390 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Tomten er ikke bebygd og det betales ikke kommunale avgifter pr 20.01.2023.

INFO EIENDOMSSKATT

Tomten er ikke bebygd og det betales ikke eiendomsskatt pr 20.01.2023.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 19 132

Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 390 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten.

- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-
3) Tinglysingsgebyr kr. 585,-
4) Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 15 700,- (valgfritt)
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 416 620,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er inkludert Boligkjøperforsikring Pluss, det er mulig å velge ordinær Boligkjøperforsikring i stedet til kr. 12 900,-
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1969/104524-1/58 19.11.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1528 GNR: 58
BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1969/104524-2/58 19.11.1969 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1528 GNR: 58 BNR: 3
Bestemmelse om naustplass.
Med flere bestemmelser

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

09.01.2023

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at tomten selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.01.2023

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00
00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: thomas@notar.no
450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	30 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	10 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Digital markeds pakke tomt	kr.	16 000,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse	kr.	1 500,-	(inkl. mva.)
Dronefoto	kr.	2 950,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	1 500,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som

nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

- Situasjonsskart
- Egenerklæring
- Egenoppgave - tomt
- Kommunedelplan
- Bruksrett - nausttomt
- Matrikkelrapport

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud

er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan
formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten
ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.
Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi
av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden
er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om
budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FJELLSÆTRA TOMT

- Situasjonsskart
- Egenerklæring
- Egenoppgave - tomt
- Kommunedelplan
- Bruksrett - nausttomt
- Matrikkelrapport

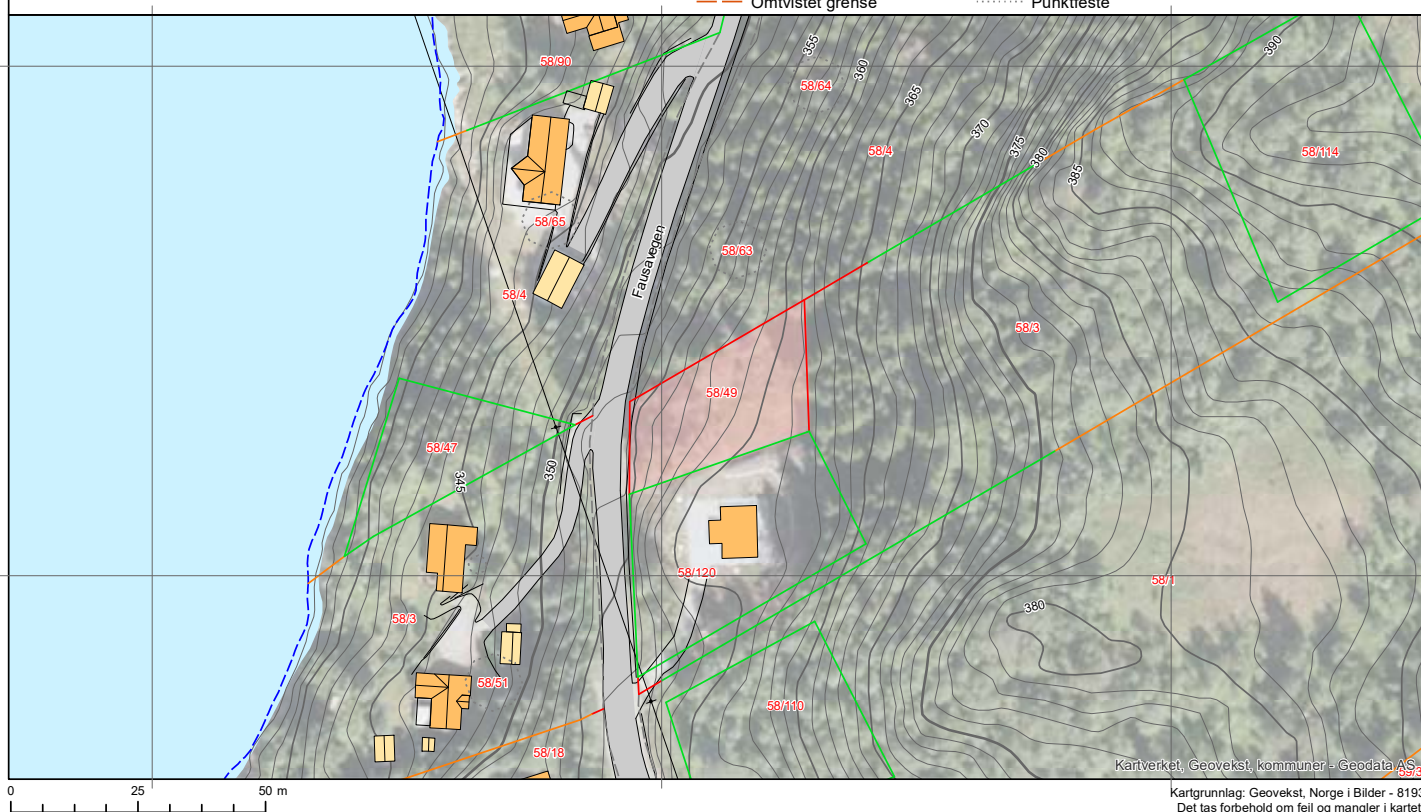
ambita

Kommune: 1528 Sykkylven
Eiendom: 1528/58/49/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet | Vannkant |
| Mindre nøyaktig | Vegkant |
| Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje |
| Omtvistet grense | Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.1.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

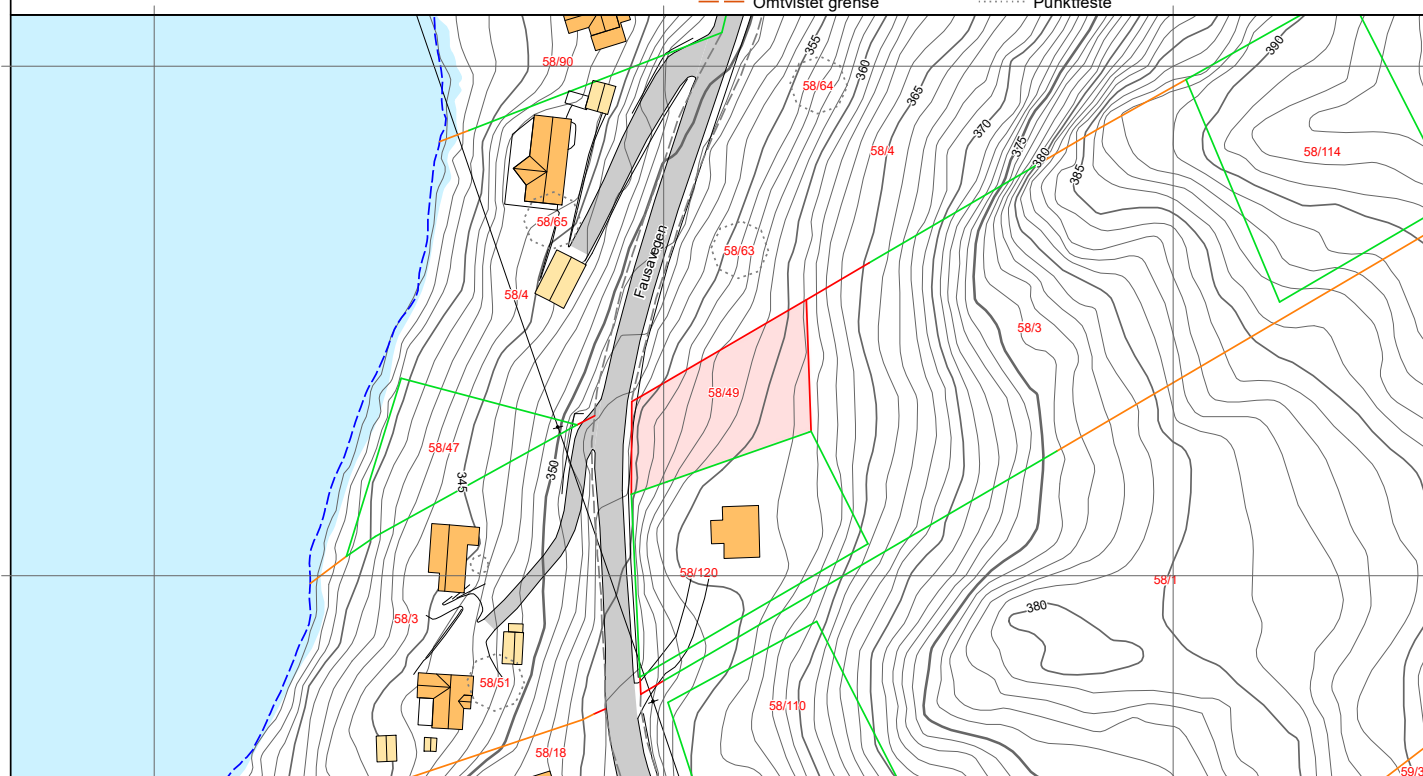
ambita

Kommune: 1528 Sykkylven
Eiendom: 1528/58/49/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet | Vannkant |
| Mindre nøyaktig | Vegkant |
| Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje |
| Omtvistet grense | Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.1.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0008/23	
Selger 1 navn	
Harald Bjørkavåg	
Gateadresse	
Fjellsætra Tomt	
Poststed	Postnr
STRAUMGJERDE	6220
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Eli Karin Bjørkavåg
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Eli Karin Bjørkavåg
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0008/23

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Bjørkavåg	c217eb9deb12a437f92cb68 d8a5ab5188103648d	12.01.2023 19:34:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Egenoppgave - tomt

Oppdragsnummer: 1-0008/23

Selger: Harald Bjørkavåg iht fullmakter

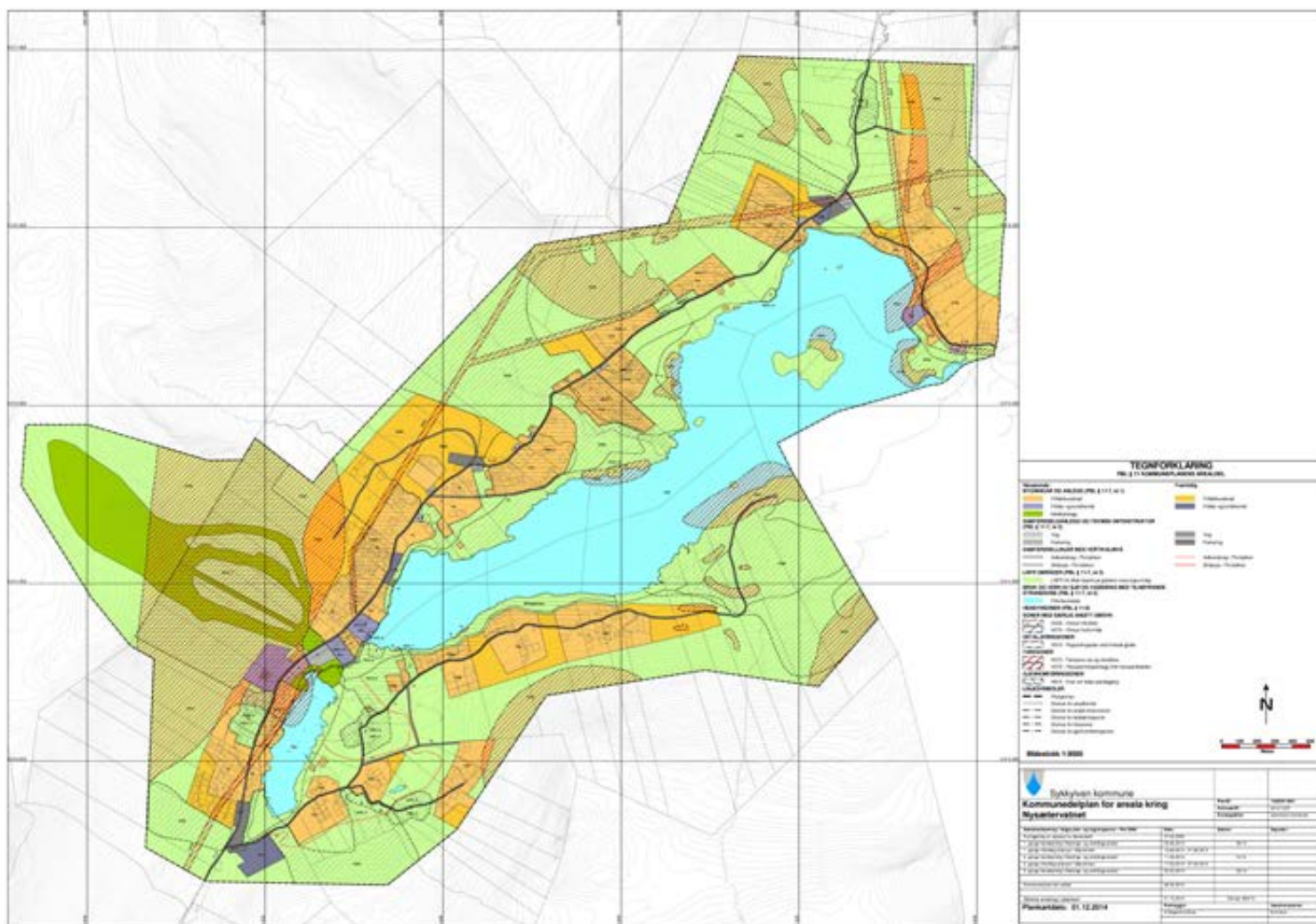
Adresse: Fjellsætra Tomt

Matrikkel: gnr. 58, bnr. 49 (Ideell andel 1/1) i Sykkylven kommune

Eiendomsforhold, formalia, generelt (Alle ja-svar skal kommenteres)	Ja	Nei	Kommentarer
Kjenner du til om det er tinglyste rettigheter eller plikter som gjelder for eiendommen, som f.eks. forkjøpsrett og veirett?		X	
Kjenner du til tilsvarende avtaler som ikke er tinglyste?		X	
Kjenner du til andre forpliktelser mht. eiendommen?		X	
Kjenner du til om det er eller har vært tvister med naboer eller andre om eiendommen?		X	
Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen, eller forslag til dette?		X	
Kjenner du til om det er refusjonskrav tilknyttet tomten, som f.eks. utgifter til vei, vann og avløpsanlegg og fellesarealer?		X	

Alesund 13.1.23
Sted/dato

Harald Bjørkavåg
Selger: Harald Bjørkavåg iht fullmakter





SYKKYLVEN KOMMUNE
**KOMMUNEDELPLAN FOR
AREALA KRING NYSÆTERVATNET**

PID15282013001 – 05.05.2014

Planomtale



INNHALD

INNLEIING	3
1. Bakgrunn	4
1.1. Krav om konsekvensutgreiing	4
2. Kommunale målsettingar	4
3. Grunnlag for planarbeidet	5
3.1. Nasjonale føringar	5
3.2. Kommunale føringar	6
3.2.1. Skaparglede – samfunnsplan for Sykkylven	6
3.2.2. Kommuneplan, arealdelen	6
4. Planområdet og eksisterande forhold	8
4.1. Planstatus	10
4.2. Eksisterande utbygging	10
5. Planprosess	12
5.1. Medverknad	12
6. Aktuelle plantema	13
6.1. Miljø	13
6.2. Landbruk	14
6.3. Landskap	14
6.4. Kulturminner og kulturmiljø	15
6.5. Risiko og sårbarheit	18
6.6. Tilgjenge for alle	18
6.7. Infrastruktur	18
6.8. Vatn og avløp	19
7. Moglegheiter og utfordringar	19
8. Omtale av planforslaget	21
8.1. Endra arealformål	22
8.2. Miljøstrategiar	23
8.3. Landbruk	26
8.4. Landskap	26
8.5. Kulturminne og kulturmiljø	31
8.6. Risiko og sårbarheit	31
8.7. Tilgjenge for alle	31
8.8. Infrastruktur	33
8.9. Vatn og avløp	34
9. KJELDER	34

Foto framside: Sykkylvsbladet

INNLEIING

Fjellområda kring Nysætervatnet er ein viktig lokal ressurs for friluftsliv til alle årstider. Eit godt utbygd alpinanlegg og eit variert løypenett gjer området særleg attraktivt vinterstid, både lokalt og regionalt. Dessutan er Fjellsætra etterspurt som hytteområde både i Sykkylven og nabokommunen.

Store beiteområde og aktiv stølsdrift syner også at området er av stor verdi for landbruket.

Bruken av området har både auka og endra seg over tid. Ønske om høgare hyttestandard og heilårsveg til hyttene har gitt nye problemstillingar som må løysast. Auka fokus på friluftsliv, vintersport og folkehelse styrkar behovet for sikring og tilrettelegging. Ressursgrunnlaget for landbruket er viktig for lokal matproduksjon.

Mange interesser skal kombinerast på best mogleg måte, slik at området også i framtida kan vere attraktivt og eit positivt bidrag til livskvalitet, god helse og næringsutvikling i kommunen.

Planprosessen starta som ei områderegulering, men er no endra til kommunedelplan. Endra planstatus er gjort på grunn av kulturminnelova sitt krav til arkeologiske registreringar for byggeområda i samband med både områderegulering og detaljregulering. Dette kravet gjeld ikkje for ein kommunedelplan. Endra planstatus i løpet av prosessen er klarert med fylkeskommunen og fylkesmannen/miljøverndepartementet.

1. Bakgrunn

Nye problemstillingar og auka aktivitet har ført til behov for rullering av gjeldande plan. Formålet med rullering av områdeplanen er å gjere ei samla vurdering av arealbruken for heile Nysæterområdet.

Ulike utfordringar skal avklarast gjennom denne revisjonen. Dette gjeld t.d. framtidig avløpsløysingar og framtidig drikkevassforsyning. Kvar kan eksisterande hyttefelt fortettast, og kva område bør sikrast for natur- og friluftsinnteresser?

Slike forhold skal først klarleggast i ein heilskapleg planprosess gjennom etablering av overordna rammer, mål og strategiar før ønske om fleire hytter kan vurderast.

1.1. Krav om konsekvensutgreiing

Krav til konsekvensutgreiing (KU) er styrt av eiga forskrift. Etter innføring av ny plan- og bygningslov i 2008 vart det vedteke ny forskrift om KU i 2009. Oppstart av rullering av gjeldande plan vart kunngjort i 2008, altså etter gamal forskrift utan krav til KU.

Ut frå kompleksiteten i området er det funne tenleg å utarbeide KU i samsvar med forskrift.

2. Kommunale målsettingar

Trivsel, friske folk og auka attraktivitet er sentrale målsettingar for Sykkylven kommune. Områda kring Nysætervatnet er heilt sentrale i denne samanheng. Særleg vinterstid har vi her eit av dei beste og mest varierte friluftsområda i regionen. I vid forstand kan god folkehelse stå som hovudmål for planen.

Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre ålmenne interesser i eit langsiktig tidsperspektiv. Kommune har også ansvar for å bidra til å utvikle desse kvalitetane til beste for kommunen sine innbyggjarar og for å auke Sykkylven sin attraktivitet utanfor kommunegrensa.

Området har eit stort næringspotensiale. Kommunen har også eit ansvar for å legge til rette for verdiskaping og utvikling av dette potensialet. Utviklingsmoglegheitene er knytt til byggeaktivitet der lokale firma spelar ei vesentleg rolle, og til utvikling av området som eit reiselivsprodukt.

Målsettingane er nedfelt i Skaparglede - Samfunnsplan for Sykkylven (2011), mellom anna:

Pkt 4 - Sykkylven har gode møteplassar, trivsel og friske folk, der tiltak er mellom anna førebyggjande helsearbeid, tilrettelegging for friluftsliv og sikring av friareal.

Pktl 7 - Sykkylven har eit aktivt næringsliv som tilbyr varierte arbeidsplassar .

Pkt 10 – Sykkylven er ein attraktiv kommune, der mellom anna sikre god tilgang til natur og skape gode oppvekstforhold er viktige tiltak.

Velstanden har ført til at fleire vil kjøpe hytte. Utbyggingspresset kan også førast tilbake til at grunneigarar er blitt meir interesserte i å legge til rette for hyttebygging pga. av den økonomiske gevinsten. I tillegg har utbyggarar frå lokalt næringsliv tatt inn ein sterk pådrivarrolle.

«Hytte Noreg» har endra seg dei siste åra. Fritidslivet har utvikla seg til ein ressurskrevjande ferieform med krav til meir komfort og tilgang til tilrettelagte aktiviteter.

Dei tradisjonelle hyttene har fått høgare standard, og har ofte blitt til bustad nr. 2. Dette bidrar vesentleg til auka bruk av fritidsbusetnaden. Det kan vere fleire årsaker til dette fenomenet:

- Utbetring av infrastruktur
- Kortare reiseavstand
- Betre og meir komfortable bilar
- Utbetring av hyttestandarden

- Moglegheita å bruke hytta som arbeidsplass
- Avstandar til aktiviteter
- Utleige av fritidsbustader
- Fleire pensjonistar ønskjer å bruke hytta meir

Utbyggingsinteresse og auka bruk kontra andre viktige omsyn i Fjellsæterområdet kan føre til ulike interessekonfliktar og skape nye problemstillingar som t.d.:

- Tap av fellesgodar og manglande støtte for tilrettelegging for allmenn bruk
- Dårlege vass- og avløpsløyser
- Manglande parkeringsplassar
- Dårleg vegstandard

Hovudmålet med kommunedelplanen er å løyse dei største utfordringane gjennom ei heilskapleg vurdering av den framtidige arealbruken.

3. Grunnlag for planarbeidet

3.1. Nasjonale føringar

Med stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) "Regjerings miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand" legg staten klare rammer for miljøtilpassa utvikling av fritidsbusetnad. Det er eit nasjonalt mål at hyttebygging skal lokalisrast og utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk.

Utbygging bør unngåast i følgjande område:

- Store samanhengande naturområde utan større tekniske inngrep, i stor grad fjellområde/snaufjell.
- Område langs vatn og vassdrag (50-100 meters belte).
- Trua naturtypar med rikt biologisk mangfald, sjeldne eller unike økosystem.
- Leveområde for villrein og andre sårbare eller trua artar, randsoner inn mot leveområda og viktige viltkorridorar.
- Nærområde til nasjonalparker eller landskapsvernområde der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdiar.
- Viktige friluftsområde og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige grønndrag, viktige kultur- og naturlandskap.
- Viktige reindriftsområde og landbruksområde.
- Viktige kulturminne og kulturmiljø.
- Rasområde og øvrige fareområde.
- Område i nedslagsfelt for drikkevasskjelder.

Hytterettleiaren frå Miljøverndepartementet (T-1450) gjev en god oversikt over aktuelle problemstillingar knytt til hytteplanlegging: Korleis hyttebygging skal handsamast i kommuneplan og reguleringsplan, samt tilgrensande tema som grunneigarsamarbeid, utbyggingsavtaler og teknisk infrastruktur.

Områdeplanen bør legge vekt på avklaring av følgjande forhold:

- Sikring av viktige landskaps-, natur- og kulturvernverdiar og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.
- Næringsmessige mål, organisering og bruk av utbyggingsavtaler.
- Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.
- Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.
- Løsninger for energibruk, vann/avløp, veger, parkering og motorferdsel m.v.
- Aktiv deltakelse i planprosessene fra befolkning, hytteeiere, grunneiere, næringsliv og myndigheter.

Sykkylven kommune som planmyndigheit er ansvarleg for å legge til rette for ei berekraftig utvikling og tar omsyn til nasjonale og regionale verdiar i kommunale planprosessar. Difor vart dei føringane, som er aktuell i områda kring Nysætervatnet, lagt til grunn under utarbeiding av planutkastet. I tillegg vart rettleiaren til Miljøverndepartementet "Planlegging av fritidsbebyggelse" eit viktig verktøy under prosessen.

3.2. Kommunale føringar

3.2.1. Skaparglede – samfunnsplan for Sykkylven

Planen gir overordna målsettingar for kommunen. Fokus på auka attraktivitet gjennom tilrettelegging på fleire område. Folkehelse, friluftsmoglegheiter og tilgang til natur er viktige målsettingar. Sjå meir om dette under pkt.2 Kommunale målsettingar.

3.2.2. Kommuneplan, arealdelen

I arealdelen av kommuneplanen for 2013-2025 er områda kring Nysætervatnet teke ut som eit område der det ligg føre stadfesta reguleringsplan. Med dette er arealdelen i kommuneplanen ikkje rettsleg bindande for bygg- og anleggstiltak i Nysæterområdet.

På grunn av at områda kring Nysætervatnet vart skilt ut som ein eigen plan, manglar det ein overordna strategi for hytteutbygging i kommunen som avklarar rammene i planområde.

Problematikken vart drøfta under kommunestyremøtet den 11.02.08.

Kommunestyret gav følgjande signal til planarbeidet:

"Kommunestyret vil at det i planprosessen skal verte lagt vekt på Sykkylven Friluftssenter sine arealbehov, då kommunestyret ser på skisenteret som eit naturleg utgangspunkt for den vidare utbygginga. Det må og i planarbeidet leggjast stor vekt på den ålmenne bruken av området.

Kommunestyret ber vidare om at det i den samla planprosessen vert vurdert å samle mest mogleg av ny bebyggelse i meir konsentrerte område, slik øvrige område i større grad kan haldast opne og inngrepsfrie.

Utifrå slike vurderingar, og av omsyn til teknisk infrastruktur, ber kommunestyret og om ei vurdering av om det er tenleg at utnyttingsgraden for byggeområda inn mot skitrekkekt vert fastsett noko høgare enn for dei andre byggeområda.

Kommunestyret legg til grunn at det vert definert fellesløysingar med omsyn til td. veg, vatn og avløp.

Kommunestyret ser det som vesentleg at det vert opparbeidd tilstrekkeleg tal på parkeringsplassar, og at løysingar med omsyn til tilkomstvegar mv ikkje medfører vesentleg ulempe for ålmenta sin bruk av området til friluftsføremål.(eksempel på ulemper er vinterbrøytt vegar).»

I tillegg vart Nærings- og utviklingsutvalet i møtet 22.10.2008 (NU-sak 56/08) orientert om framdrift av planarbeidet. Samtidig vart alle innkomne merknadene drøfta.

NU gav slike føringar for det vidare planarbeidet:

- *Løype for Fjellsæterrunden vert ivaretatt.*
Administrasjonen kjem attende med forslag til korridorbreidde som er stor nok til å ivareta relevante omsyn.
- *Området ved skisenteret vert ivaretatt.*
- *Lysløypeområdet vert ivaretatt. Administrasjonen utarbeider forslag der det vert fastsett byggegrense frå lysløypetrase til hyttebygging.*
- *Kjente oppmarsjområde/turområde skal ivaretakast.*
- *Størrelse på tomtene? Administrasjonen utarbeider forslag til utnytting. Også korleis det kan leggjast premisser for størrelse av tomtene.*
- *Parkering. Ved nye byggesaker stiller NU krav om 2 vinterparkeringsplassar pr. hytte.*
- *Ved nye hyttefelt blir søknad om arealdisponering ikkje behandla før parkeringsplassar er sikra av tomteseljar. Byggeplan og ROS analyse må vere klar*
- *Øvre grense (kotehøgde) for utbygging.*
- *Vinterbrøyting. Ikkje brøyting som hindrar allmenn ferdsel.*
- *Byggegrense mot stølane. Administrasjonen vurderer byggegrenser.*

4. Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet er ein del av eit større samanhengande fjellområde i grenseområdet mellom Stranda og Sykkylven kommune. Området ligg mellom Storfjorden i aust og Sykkylvsfjorden og Hjørundfjorden i vest, og ligg såleis i utkanten av fjellmassiva som gjerne går under namnet «Sunnmørsalpane».

Planområdet er det same som gjeldande reguleringsplan for Nysætervatnet av 5.2.2001.

Størstedelen av arealet i planområdet er utmarksareal (myr, skog av vekslende bonitet, open fastmark). På Nysætra er det fulldyrka jord etter tidlegare gardsdrift. Elles finn ein overflatedyrka jord på stølsområda. Utmarksareal brukt til beitemark for sau og storfe.





Drotninghaugstølen og Dravlausstølen er to sætrar i aktiv drift i området.

I området er det etablert alpinanlegg og det er fleire hytteområde med vekslende utnytting. Høgast utnytting har områda nær alpinanlegget.

Nysætervatnet er regulert (konsesjon 8.mai 1952). Øvre reguleringsgrense er 333,8 moh. Det inneber ei reguleringshøgd på 13 m for nedre/austre del og 7 m for øvre/vestre del av Nysætervatnet.

4.1. Planstatus

Følgjande områdereuleringsplan gjeld for planområdet:

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
2001004	Reguleringsplan for områda kring Nysætervatnet	05.02.2001

Følgjande detaljplanar gjeld innanfor planområdet:

Plan-ID	Plannamn	Vedtaksdato
1994003	Bygnadsplan for H 14	07.07.1994
1994004	Bygnadsplan i området M 1	01.09.1994
1995001	Reguleringsendring Nysætervatnet / La-storhaugen	06.02.1995
2001009	Bygnadsplan for ein del av H 11B	24.01.2001
2001013	Reguleringsendring for del av M 1	24.10.2001
2003006	Bygnadsplan for H 3	27.08.2003
2004002	Bygnadsplan for H 5	25.02.2004
2004003	Bygnadsplan for H 10	28.04.2004
2005007	Bygnadsplan for H 13	14.12.2005
2006008	Bygnadsplan for H 12	07.06.2006
2008002	Reguleringsendring for Fjellsæterplanen, ny lysløype	11.02.2008
2009002	Bygnadsplan for H 11A, Harpeleiken	23.09.2009
2010001	Reguleringsplan for Sykkylven Friluftssenter, utan hytteområde F1	28.06.2010

Reguleringsplan for Nysætervatnet i Stranda kommune er ein tilgrensande plan, som vart vedtatt 10.05.2006.

4.2. Eksisterande utbygging

Innanfor planområdet er det omlag 400 hytter. Registrert næringsaktivitet i området er, i tillegg til landbruksaktivitetar, utleiehytter og eit godt utbygd alpinanlegg og to større leirstadar (Fjellsetra ungdomssenter og Orreneset misjonssenter).

Etter gjeldande planar kan det byggast opptil 570 hytter. Tal på hytter innanfor kvart hyttefelt er avhengig av om området er detaljregulert eller ei (sjå tabell nedanfor).

Hyttefelt Nr gamal plan	Hyttefelt Nr ny plan	Tal på eksisterande hytter/tomter	Tal på hytter etter godkj. planar
H1	F1	26	31
V5 ved H1	H570_5	16	16
H2 + H3	F2+F3	21	27
H4	F4	18	18
H5	F5	36	43
H6	F6	9	9
H7	F7	3	9
H8	F8	3	7
H9	F9	16	19
H10	F10	18	43
H11	F11	3	3
H11A	F11A	19	28
H11B	F11B	16	16
H12	F12	7	23
H13	F13	10	21
H14A	F14A	25	36
H14B	F14B	5	6
H15	F15	14	15
H16	F16	4	4
H17A	F17A	20	25
H17B	F17B	18	34
H18	F18	4	5
H19	F19	5	5
H20	F20	6	10
V3 ved H20	H570_3	8	8
H21	F21	9	20
H22A	F22A	12	13
H22B	F22B	6	8
H22C	F22C	-	-
H23	F23	12	22
H24	F24	9	15
H25	F25	24	31
Sum		401	570

I ny plan vert nemninga H for hyttefelta bytta ut med F for fritidsbusetnad, i samsvar med gjeldande retningslinjer for framstilling av plankart.

5. Planprosess

5.1. Medverknad

Varsel om oppstart vart kunngjort i Sunnmørsposten og Sykkylvsbladet i februar 2008. I tillegg vart det sendt varselbrev til fleire offentlege instansar, organisasjonar og foreiningar.

Det kom 48 innspel til planprosessen. Alle innspel er vurdert i eige dokument (vedlegg C). Der er det også tatt med merknader som har kome inn etter høyringsfristen var gått ut.

Grunna behov for ferdigstilling av kommunedelplan for sentrum og eitt års permisjon for planleggar, vart planprosessen etter dette utsett.

Arbeidet vart tatt opp igjen i 2011. For å få betre informasjon om bruk av friluftsområdet gjennomførte kommunen ei spørjeundersøking blant besøkande på Fjellsetra i mars 2011. Spørjeskjema vart delt ut på parkerte bilar i området, samt at undersøkinga var tilgjengeleg på kommunen si heimeside. Det kom inn 111 svarsjema. Resultata, som er publisert i ein eigen rapport, har vore ein viktig del av plangrunnlaget (vedlegg D og E).

Saksansvarleg arealplanleggar slutta i kommunen ved årsskiftet 2012/13. Stillinga vart ståande vakant ut 2013, noko som påverka framdrifta på planen. Planforslag vart lagt ut til første offentlege høyring våren 2013.

Innkomne merknadar var handsama hausten 2013. Frå offentlege styresmeakter var det særleg vassforsyning og avløpssituasjonen som var viktig.

Det vart halde møte med Dravlaus og Fet grunneigarlag, og med Velledalen IL, Sykkylven IL og Sykkylven friluftssenter med særleg fokus på spørsmålet om brøyting av private vegar og skiløyper i områda kring desse to stølane..

Det vart fremja ei motsegn til planen ved 1.høyring, då det manglar arkeologiske registreringar for byggeområda. Planforslaget la opp til at utgreiingskravet vart lagt på utbygger/ansvarleg detaljplanleggar. Kulturminnelova likestiller områderegulering og detaljregulering med krav om arkeologiske registreringar før endeleg planvedtak kan gjerast. Det har synt seg uråd å få godkjent at registreringsplikta skal følgje detaljreguleringa. Ut frå desse krava i kulturminnelova er planen no endra frå områdereguleringsplan til kommunedelplan, altså ein meir overordna plan. Denne endringa midt i prosessen er klarert med fylkeskommune og fylkesmann/departement. Registreringsplikta kan då knytast til detaljregulering som planlagt

6. Aktuelle plantema

6.1. Miljø

Kjennskap om kultur, miljø og natur er grunnleggjande for berekraftig utvikling av fritidsbusetnad. Indikatorane for ein heilskapleg vurdering av planforslaget er henta frå St. meld. nr. 26 (2006-2007) «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøltilstand». Nærmare skildring av dei ulike vurderingskriteria går fram av dokumentet «Vurdering av innkomne merknader» i samband med første høyring og Vurdering merknadar etter 1. høyring. Nedanfor følgjer eit kort samandrag av dei viktigaste plan- og miljøtemaa.

Naturmiljø

Dei inngrepsfrie naturområda er ikkje råka av planarbeidet. Alle eksisterande hyttefelt ligg omtrent 1 kilometer frå dei registrerte urørte naturområda. Dei nye hytteområda kjem ikkje nærmare desse områda enn den eksisterande fritidsbusetnaden.

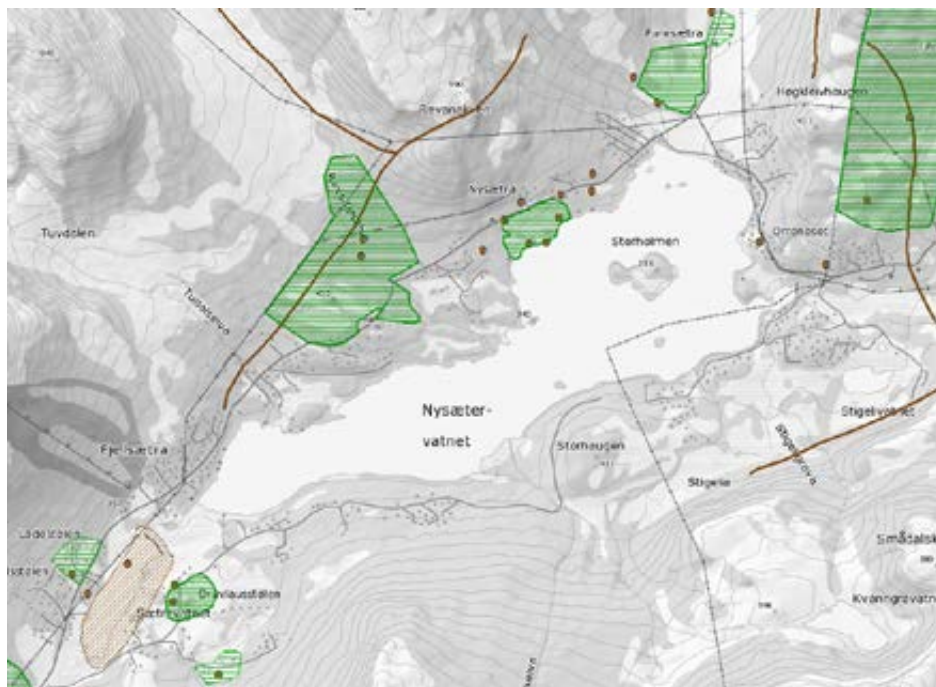
For å unngå å øydelegge naturmangfaldet i samband med endring i arealbruken vert tidlegare kartleggingar av naturtypar og artar lagt til grunn ved vurdering av nye hytte- og anleggsområde. Figur 1 viser viktige naturressursar, naturtypar og artar som er kartlagt innanfor planområdet.

Friluftsliv

Variert terreng, god tilkomst, lokalisering nær tettstadar og nær Ålesund har gjort området til eit regionalt viktig friluftsområde både sommar og vinter, og eit populært hytteområde.

Vinteraktiviteten er særleg stor, med godt utbygd alpinanlegg, lysløype (under bygging) og gode turløyper rundt vatnet. Den varierte naturen gjev godt grunnlag for eit allsidig friluftsliv for ulike interesse-, alders- og brukargrupper.

For å få ei betre oversikt over bruk av friluftsområde på Fjellsætra vart det gjennomført ei spørjeundersøking i april 2011. Resultatet er omtalt i rapporten frå spørjeundersøkinga som er lagt ved planomtalen (vedlegg F). Undersøkinga er også framstilt i eit kart (vedlegg G).

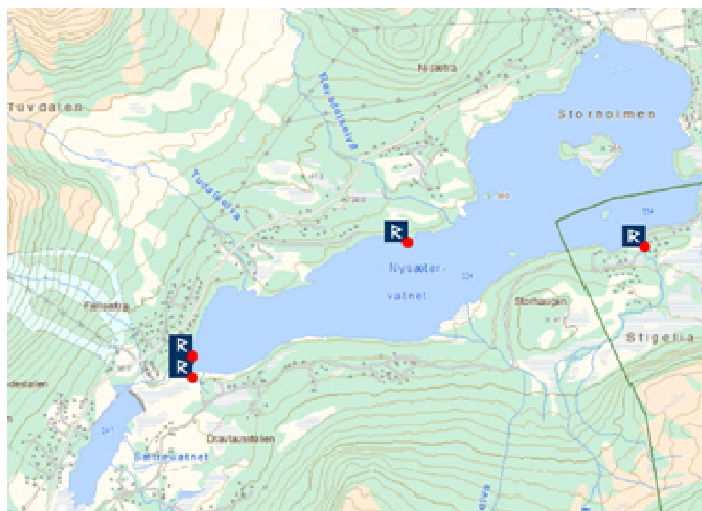


Figur 1: Oversikt over viktige naturområde. Kjelde: www.kartiskolen.no.

anvendeleg og attraktivt for ulike friluftaktivitetar sommar som vinter. Landskapsforma representerer ein typisk overgang mellom fjord og fjell i Møre og Romsdal.

6.4. Kulturminner og kulturmiljø

Alle kulturminne eldre enn 1537 er automatisk freda. Det er registrert 3 automatisk freda fornminne i planområdet, alle knytt til produksjon av jern eller trekol (Lok. ID 147985, 147744, 147763).



Figur 3: Automatisk freda fornminner. Kjelde: Askeladden.

Det ligg fem stølar innanfor planområdet. Dravlausstølen, Fetstølen, Drotninghaugstølen, Lastølen, Nysætra og Furesætra er viktige kulturlandskapselement i området, jf. Kjerneområde landbruk-kartlegging 2008. Dravlausstølen og Drotninghaugstølen er i aktiv drift med mjølkeproduksjon på sommarstid.



Figur 4: Dravlausstølen. Foto: A. Siejak.



Figur 5: Drotninghaugstølen og Lastølen Foto: A. Siejak.



Figur 6: Nysætra Foto: A. Siejak.

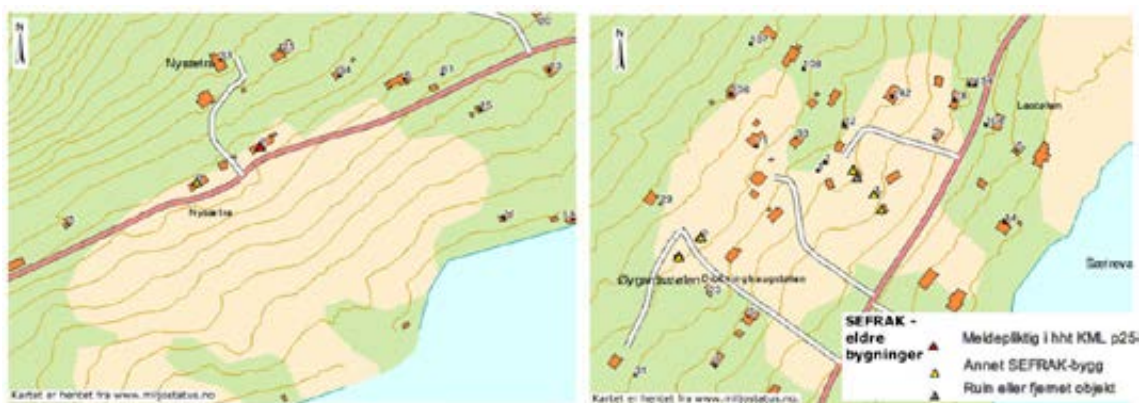


Figur 7: Furesætra. Foto:Arild Solberg.

I tilknytning til stølane i området er det fleire bygningar med historisk verneverdi av ulik grad (SEFRAK-registrerte bygningar).



Figur 8: SEFRAK-objekt på Dravlausstølen og Fetstølen. Kjelde: www.gislink.no.



Figur 9: SEFRAK-objekt på Nysætra og Lastølen. Kjelde: www.gislink.no.



Figur 10: SEFRAK-objekt på Furesætra. Kjelde: www.gislink.no.

Den opphavlege bruken av sætrane til sætring, jakt og annan utmarksaktivitet har endra seg gradvis. Frå ca. 1960 tok turistar og familie i bruk hytta til rekreasjon. Denne bruksendringa er også ein historisk relevant utvikling av stølane i Fjellsæterområdet.

6.5. Risiko og sårbarheit

Planområdet er omfatta av ROS-analyse for Sykkylven gjennomført i 2009, revidert 2010 og 2013 (vedlegg E).

Rasfare

Risiko i området er særleg knytt til rasfare. Aktsemdskart frå NVE/NGI angjev risikoutsette område. I plansamanheng vert det sett krav om detaljvurdering.

Regulert vassmagasin utgjer risiko for bruk og ferdsel i området, særleg vinterstid på islagt vatn. Stranda Energi er konsesjonshavar for reguleringsmagasinet, og er ansvarleg for merking og sikring.

Flaumfare

Det renn fleire mindre elvar og bekkar innafor planområdet. Det kan ev. oppstå flaum, flaumskred og sørpeskred, men det finst ingen registrerte hendingar.

Beredskap og risiko for ulykke

Manglande heilårs vegtilkomst utgjer ein risiko ved brann jf. ROS-analyse. Heile planområdet er registrert med manglande sløkkjevatt.

Lyngbrann kan vere eit anna faremoment, men i kommunen finst det ingen kjente hendingar.

Fare for brann i den enkelte hytte er meir sannsynleg. Dette i kombinasjon med dårlege tilkomstruter utgjer eit større risiko.

Sykkylven Røde Kors er stasjonert i området i vintersesongen for å hjelpe skigåarar og andre med større eller mindre skade. Sidan 2011 har dei ei hytte ved skitrekket med. vaktlokale og skadestue.

Verksemdrisiko

Fleire høgspenteleidningar med spenning opp til 22 kilovolt og strømsstyrke på 150 ampere ligg i planområdet. I gjeldande plan er det regulert inn ei faresone langs desse linene. Fareområda er dimensjonert etter anbefalingar frå Statens strålevern.

6.6. Tilgjenge for alle

I kommuneplanen sin arealdel (2013) er prinsippa om universell utforming innarbeidd. Same kravet bør også leggjast til grunn ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, felles anlegg og offentlege friluftsområde som er eigna for universell utforming.

Universell utforming i eit naturområde kan verke meir uopnåeleg enn i eit bustadområde. T.d. kan større terrenginngrep føre til uheldig verknader for landskapet og i tillegg vere for kostbar, men tilgjenge til ulike friluftsmål for alle så langt som råd kan vere ein god kompromiss for dei fleste. Om ikkje alle plassar kan bli tilgjengeleg er det viktig å tenke at viktige deler av friluftslivstilboda kan bli det.

Det er mange moglegheiter for å forbetre situasjonen i Fjellsæterområdet. Eksisterande offentlege anlegg og aktivitetsområde er lite til rette lagt for menneske med spesielle behov.

Ofte er det berre små tiltak som høyrer til for å oppnå gode resultat. Rådet for funksjonshemma peikar i merknaden til planarbeid t.d. på behovet for turstiar, løyper, parkeringsplassar og offentlege toalettanlegg. Rådet ønskjer også ein fiskeplass som er tilgjengeleg for rullestolbrukarar.

6.7. Infrastruktur

Bilen er viktigaste transportmiddel. Den lokale kollektivtransporten er ikkje godt nok til rette lagt for å kunne avlaste bilbasert reising.

Hovudtilkomsten til Fjellsætra er frå Velledalen (fv. 60). Dette er samtidig heilårstilkomsten til fast busetting i Fausadalen, Stranda kommune. I tillegg finst det ein tilkomstveg frå Ramstaddal (fv. 73) som går gjennom Fasteindalen. Denne vegen er berre open om sommaren.

Den kommunale vegen går gjennom planområdet på nordsida av Nysætervatnet. Alle vegar innanfor eksisterande hyttefelt og i stølsområda er private vegar. Sommartilkomsten til sørsida av vatnet frå Dravlausskiftet til Dravlausstølen og vidare er også ein privat veg.

Største parkeringsplassen ligg ved alpinanlegget. Berre få av dei regulerte plassane for allmenn bruk langs kommunevegen er opparbeidd. I tillegg til offentleg parkering er det ved detaljregulering stilt krav om parkeringsplass per hytte.

Sykkylven Energi AS (SE AS) eig største delen av linjenettet som forsyner alle hytte- og stølsområda i planområdet med straum.

Årim (Ålesundsregionen interkommunale miljøsekskap) er ansvarleg for renovasjonsordningane i Fjellsæterområdet. Forskrift for innsamling av hushaldsavfall gjeld også for fritidsbusetnad. Det er etablert avfallsbeholdarar på fleire plassar kring Nysætervatnet.

6.8. Vatn og avløp

I område er det private løysingar for vatn og avløp. Avløpsordningane varierer frå tett tank til reinseanlegg av ulik type.

Det har vore gjennomført ei omfattande kartlegging av avløpssituasjonen i planområdet. Asplan Viak gjorde ut frå desse ei innleiande vrudering av framtidige avløpsløysingar for området (vedlegg H). Utifrå situasjon, resipienttilhøve og godkjente reinseanlegg vert det utarbeidd eigen avløpsplan for området.

Kommunestyret vedtok ny forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg den 17.06.2013. Forskrifta opprettar eiga avløpssone for planområdet, definerer krav til reinseeffekt og set m.a. krav om felles VA-plan for hyttefelt.

Kommunestyret gav også den 17.06.2013 Sykkylven Energi i oppdrag å opprette eige gebyrområde og oppstart av prosjektet «Felles avløpsanlegg kring Nysætervatnet». Prosjektet er eit samarbeid med Stranda kommune.

7. Moglegheiter og utfordringar

Dei fleste innspel til planarbeidet gjeld eigedomsutvikling til hyttebruk. Men ein annan viktig del av fritidsbusetnad er ei heilskapleg reisemålsutvikling. Styrkjer ein ikkje det mangfaldige tilbodet i Fjellsæterområdet kan dette ha fleire negative konsekvensar:

- Tap av attraktive friluftslivområde
- Tap av sentrale/attraktive areal som bør reserverast til turistformål
- Nedbygging av viktige naturområde
- Utbygging der det ikkje vert tatt omsyn til finansiering av fellestiltak som stiar, skitrekk, løyper eller offentlege parkeringsplass

Verdien av Fjellsæterområdet som viktig reisemål i regionen vert også bekrefta gjennom spørjeundersøkinga om bruk av friluftsområde som kommunen har gjennomført i 2011.

Utvikling av fritidsbusetnad bør altså sjåast som ein del av reisemålsutviklinga.

Kommunedelplanen er eit viktig verktøy for kommunen som areal- og næringspolitisk aktør. Dei føringane som blir nedfelte i planen bør styrkje næringsutvikling i kommunen og samtidig sikre areal for viktige fellesformål.

For å få til ei berekraftig vidareutvikling av Fjellsæterområdet må kommunen bli meir aktiv i si tilretteleggingsrolle. Eit hovudgrep i planarbeidet er å legge til rette for gjennomføring av planen sine intensjonar. Moglege verkemiddel for gjennomføring er:

- Utbyggingsavtale for finansiering av infrastruktur og andre fellestiltak
- Kjøp
- Oreigning
- Felles regulering av fleire eigedommar
- Tilrettelegging for god samarbeid ved detaljregulering
- Detaljplanar som strir mot felles målsetjingar bør ikkje godkjennast

Etablering av gode fellestiltak er ofte krevjande når det gjeld finansiering og arealbehov. God samarbeid og regelmessig kommunikasjon mellom kommunen, andre kommunale verksemder, grunneigarar, utbyggjarar og andre interessegrupper vil bidra til ei positiv områdeutvikling. Organiseringa av grunneigarar i område som har felles interesser kunne vere ein fordel for å gjere samarbeid enklare.

Avklaringa med sektorstyresmaktane gjer også at planen blir meir føreseieleg for alle partar. Det same gjeld samordninga over kommunegrensen.

Eit anna hovudgrep vil vere å få til ei betre samordning av reisemålsutvikling og arealplanlegging. Plan for utvikling av reisemålet kan då vere eit viktig ledd mellom kommunen og andre aktørar i Fjellsæterområdet. Gjennom utviklingsplanar vert det lagt vekt på konseptutvikling, langsiktige utviklingsperspektiv, finansieringsordningar og organisering av gjennomføring.

I tillegg kan næringsstrategiar og viktige innsatsområde for reisemålsutvikling følgjast opp av planen.

Auka verdiskapning gjennom berekraftig hytteutvikling kan også ha ein positiv effekt for næringa utanfor Fjellsæterområdet. Difor er det avgjerande å drøfte framtidige strategiar som gjeld heile kommunen. Ein biverknad kan vere at Sykkylven sitt handelssentrum vert styrka. Auka busetjing i kommunen kan også vere eit resultat, men dette er meir usikkert då reiseavstanden til Ålesund er kort.

8. Omtale av planforslaget

Planforslaget består av følgjande dokument:

- Planomtale
- Plankart
- Føresegner
- Konsekvensutgreiing med tilhøyrande temakart (inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse)

Kommunedelplanen definerer framtidige utbyggingsområde i eit langsiktig perspektiv, og tar samtidig omsyn til viktige miljø-, landskaps- og friluftsinteresser. Delplanen er eit hjelpemiddel for å ivareta god landskaps- og terrengtilpassing på eit overordna nivå. Eksisterande topografi og vegetasjonen skal bevarast på best mogleg måte gjennom terrengtilpassa detaljregulering av utbyggingsområda.

Gjeldande bygnadsplanar/detaljplanar skal framleis gjelde så langt dei ikkje strir mot kommunedelplanen. Endringar kan oppstå i samband med løysingar for vatn og avløp, tilpassing til kartlagde friluftsinteresser eller ny infrastruktur. Hyttefelt som allereie er detaljregulert vert vist med eiga omsynssone i plankartet.

Ved fortetting innanfor eksisterande område og utbygging i nye hytteområde må desse detaljregulerast før utbygging kan finne stad.

8.1. Endra arealformål

Nye utbyggingsområde for fritidsbusetnad

Tabellen nedanfor er dei nye områda til hytteformål vist.

Område nr i ny plan	Nr. i KU	Område nr i gamal plan	Gnr./bnr	Forslagsstillar	Areal (da)
F1	1	H1	30/11 30/3	Hans Kjetil Hole Odd Jostein Drotninghaug	59
F6		H6	29/64	Ståle Welle m.fl.	1
F10		H10	29/94	Jan Johansen	2
F12	5	H12	61/1,2,36,37	Nysæterdalen Sameige	34
F14A	7	H14A	58/7,11 og 64/1,2,36,7	Oddvar Løseth v/ Vidar Løseth, Frode Petterson, Gunnar Klockk, Kjetil Klockk, Leidulf Melseth	55
F15	17	H15	59/25, 59/93	Kari Ramstad	11
F16A	8	H16	60/1 og 58/4	Jan Melseth Jostein Klockk	21
F16B	9	H16	58/5 58/10g2 59/3	Leikny Ramstad Schjønhaug Ola Arne Ramstad Per Inge Svindseth	34
F20	10	H20	33/1 33/3	Kjell Peter Fet Stein Arve Drabløs	9
F23	16	H23	33/6,7	Ole Jostein Fet	12
F24	15	H24	25/1 25/2	Andrea Velle Nils Sigurd Drabløs	70
F25	12	H25	25/7 25/6 25/5	Jens Birger Lervåg Frode Drabløs Bjarne Sigurd Drabløs	54
F26A	3	F1	29/16,8,3,22	Sykkylven Friluftssenter	115
F26B	14	Ved H5 Ved H8	29/25 29/1,2,3,25,2 1	Andreas Lade Mørelaft (areal må justerast noko i samband m reg.)	300
Samla nytt areal:					777 da

I tillegg kjem område F11 (Fjellsetra Ungdomssenter) der 10 da er omgjort frå merkantilt areal i tidlegare plan til areal for fritidsbusetnad i ny plan.

I Fjellsæterområdet er det vanleg å bruke gjennomsnittleg 2,3 da areal per hytte. Talet er henta frå dei gjeldande bygnadsplanane. 2,3 da samsvarar tomter på ca. 1 da og inkluderer også vegareal, felles areal og grøntområde. Ein går difor inn for å nytte 2,3 da per hytte for å berekne tal på moglege hytter innanfor dei nye hytteområda.

I tråd med endra behov i hyttemarknaden vil ein gjennom detaljregulering også unne opne for høgare utnyttingsgrad i delar av hytteområda.

Totalt er det lagt til rette for ca. 780 da til fritidsbusetnad gjennom planforslaget. Særleg for F26B, som er kome sist inn i prosessen, er det i vurderinga påpeika at ein gjennom detaljregulering må rekne med å redusere området noko i austre del grunna omsyn til vinterutfartsområde og rikmyr. Reelt areal vil såleis bli noko mindre.

Likevel vil ein innanfor nye byggeareal ha ein kapasitet på rundt 300-350 hytter. I dette talet er det rekna med ca 80 hytter som var planlagt i samband med reguleringsplan for Sykkylven Friluftssenter, der F1/F26A (tidlegare nemnd F1) ikkje vart godkjent grunna manglande vegtilkomst.

Ein del av dei eksisterande hytteområda er ikkje fullt utbygde, som påpeika i kapittel 4.2. I samsvar med gjeldande planar kan det framleis byggast opptil 170 hytter. Dette gjev ein totalsum på rundt 500 nye hytter i reguleringsplanforslaget, og representerer eit vesentleg utviklingspotensiale for området.

Gode tilhøve for friluftsliv er ein føresetnad for at det skal vere attraktivt å bygge ut. Ved detaljregulering må ein derfor legge stor vekt på å sikre dette verdigrunnlaget.

Areal for turistformål

Planforslaget legg til rette for 3 nye merkantile område.

Område nr i ny plan	Nr. i KU	Område nr i gamal plan	Gnr./bnr	Forslagsstillar	Areal (da)
FT1	11	Drabløs-skiftet	30/2	Kjell Perry Drotninghaug og Kari Pauline Hjorthol	30
FT4	4	Mellom H6 - H7	29/22	Aage Lade	5
FT6	7	F14A	58/7,11	Oddvar Løseth v/ Vidar Løseth,	15
Totalsum av nytt areal:					50 da

8.2. Miljøstrategiar

Fortetting som strategi for vidareutvikling av Fjellsæterområdet

Utbyggingspress og problem knytt til arealknappeleik gjer det naudsynt å tenke fortetting saman med nye hyttefelt. Ubebygd areal er ein avgrensa ressurs.

Planforslaget legg rammene for ei utbygging som er funnen forsvarleg opp mot andre arealinteresser i planområdet, og må sjåast i eit langsiktig tidsperspektiv. Nokre eksisterande hyttefelt har framleis god kapasitet, og tåler etablering av fleire tomter. Dette gjeld særleg dei områda som ikkje er detaljregulert. Replanlegging som utbyggingsstrategi kan vere ganske kompleks og krev godt samarbeid, men fordelane veg opp for dei ulike utfordringane:

- Det er billigare å auke bruken av eksisterande hyttefelt
- Styrkjer driftsgrunnlag
- Enklare å etablere fellesanlegg for vatn og avløp
- Betre utnytting og forbetring av eksisterande infrastruktur
- Meir effektiv arealutnytting
- Omsyn til andre viktige arealinteresser (skiløype, stiar, naturområde)

Det detaljerte utbyggingsmønsteret vert fastlagt på detaljreguleringsnivået. Gjennom detaljplan skal lokalisering av hyttene i forhold til kvarandre, til terrenget, landskapet, lokalklimaet og infrastrukturen avklarast.

Naturmangfald

Resultat frå konsekvensutgreiinga syner at det ikkje føreligg spesielt høgt biologisk mangfald eller spesielle naturverdiar i dei nye hytteområda. Avgrensing til desse områda er søkt tilpassa dei kartlagde verdifulle naturområda. Ytterlegare tilpassingar skal skje gjennom detaljregulering.

Friluftsliv

I planforslaget er det tatt omsyn til kartlagde friluftsområde ved plasseringa av nye hytteområde. Temakartet for friluftsliv skal også leggjast til grunn ved detaljregulering og utbygging. Det er viktig å sikre god tilgang til friluftsområde i nærmiljøet. Samtidig skal grønkorridorar, løyper og stiar bevarast både internt i hyttefelt og mellom byggeområda.

Fjellsæterrunden er lagt inn i plankartet. Delar av den preparerte løypa som ligg i LNF-område er vist med linesymbol.

Breidda på ei god fungerande skiløype bør vere minimum 25 – 30 meter. Denne breidda kan ivareta opplevingskvalitetar som litt svingete og småkupert terreng gjev.

Der Fjellsæterrunden går gjennom hyttefelt er traséen regulert til formål skiløype for å sikre areal til løypa.

Alle hytteområda, der Fjellsæterrunden fører gjennom, er allereie bygd ut. Her er det vanskeleg å legge til rette for ein grønkorridor på 25 – 30 meter pga. eksisterande utbygging.

Difor har Fjellsæterrunden gjennom hytteområde ein regulert breidd på 9 meter inklusive 3 meter vegetasjonsbelte/buffersone på kvar side. I tillegg gjeld byggegrense langs skiløypa på 10 meter, målt frå senterline, for å sikre god avstand mellom hytte og traséen. Mindre anlegg kan byggast nærmare, men vesentlege terrenginngrep er ikkje tillate.

Planen tek høgde for at vinterbrøyting av eksisterande private vegar til hyttefelt vert vanleg i framtida. Skiløypetrasear er søkt lagt med færrest mogleg kryssingspunkt. Overgang for løyper vert truleg nødvendig.

Med tanke på auka utbygging og auka bruk av området, vil det innanfor LNF-områda i planen vere mogleg å etablere eit utvida løypenett i framtida.

Vatn og vassdrag

I område langs Nysætervatnet, Sætervatnet og langs elveløp skal det takast omsyn til naturmiljøet, landskapet og friluftslivsaktiviteter. Nye hytteområde er vurdert i forhold til vatn og vassdrag innanfor planområdet.

Generelt skal det gjelde byggeforbod på 20 meter frå elvekant på kvar side av elva og 70 meter frå strandline til vatn. Delar av grøndrag innanfor utbyggingsområda eller ski- og tursti kan lokaliserast langs elve- eller bekkeløp. Større fysisk inngrep er ikkje tillate.

Forbodet gjeld ikkje konstruksjon og anlegg som er nødvendig for landbruksdrift, friluftsliv, rekreasjon og for vassforsyning samt avløpsanlegg.

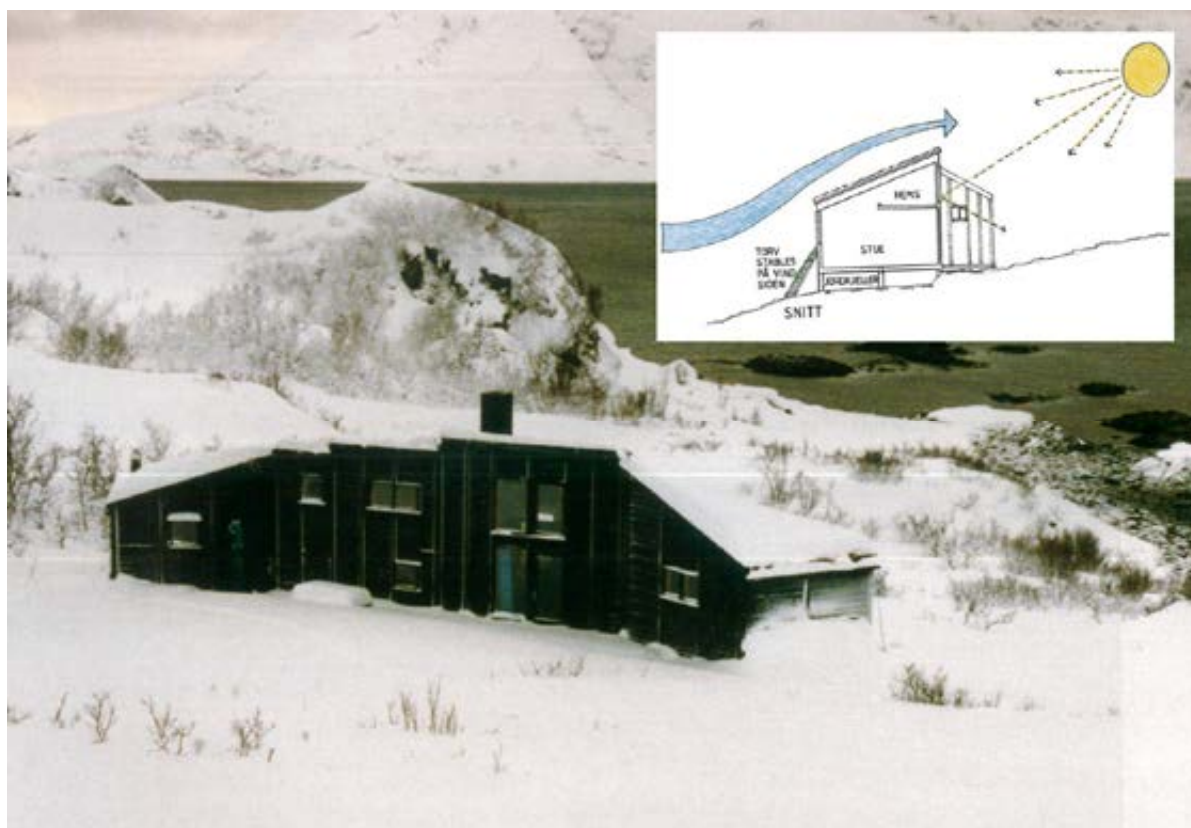
Klima og energi

Energieffektivisering i hytte vil vere eit viktig bidrag. Generelt krav om vurdering av klimatilpassa utbygging og miljøvenleg energibruk er ført opp i planføresegnene. Moglege løysingar skal greiast ut gjennom detaljregulering. Følgjande døme bør vurderast:

- Tilpassing til klimatiske forhold (figur 11)

- Isolering
- Minimal bruk av elektrisitet til oppvarming
- Bruk av lokale og fornybare ressursar
- Bruk av sunne materialar (inneklimate, astma/allergi)

Nye hytteområde i planforslaget er vurdert i forhold til lokalklimatiske tilhøve. Dei fleste områda er vurdert som vêrutsatt, og dette gjev ein auka energibruk. Difor er isolering av hytte like viktig som i eit vanleg bustadhus. Samtidig kan det vere økonomisk lønnsamt ved stigande energiprisar. I tillegg skal ved plassering av hytte, lokal vegetasjon og terrenget utnyttast optimalt for å minke energiforbruket.



Figur 11: God tilpassing til lokalklimatiske tilhøve. Kjelde: Hytte og miljø.

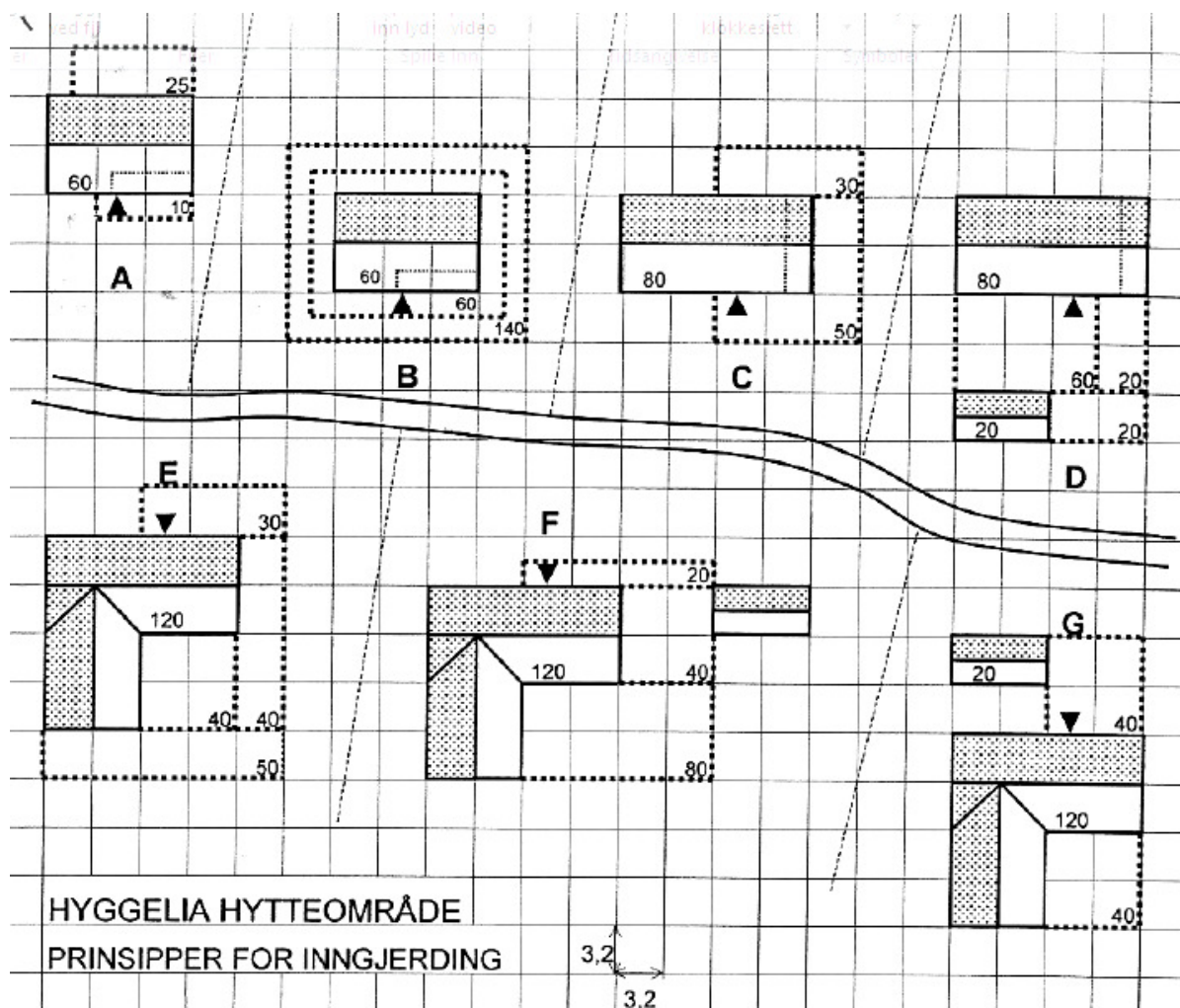
Planlegging av energiløysingar for hytteområde og merkantile område skal vurderast gjennom detaljregulering. Eigna energiløysingar er avhengig av ulike faktorar, og må difor vurderast i kvart enkelt tilfelle. Det er fleire vurderingar som bør gjerast før val av løysningar kan fastsetjast. Følgjande spørsmål kan vere retningsgjevande:

- Kva standard skal hytta ha?
- Skal hytta ha innlagt vatn?
- Er hytta godt nok isolert?
- Kva årleg energibruk er forventa?
- Finst det god tilgang til ved, pellets, briketter eller flis i området?
- Ligg hytta godt til rette for utnytting av solenergi, vindkraft eller vasskraft?
- Er det lønnsamt med felles energiløysingar for hyttefeltet?
- Kan utbyggaren bere dei økonomiske utfordringar?

8.3. Landbruk

Dei planlagte utbyggingsområda kjem ikkje i konflikt med verdifulle landbruksområde. Inngjerding av større areal er ikkje tillate. Framlegget til kommunedelplan medfører ikkje vesentlege endringar eller konsekvensar for landbruksinteressene. Dessutan skal oppsetjing av gjerde vere søknadspiktig. I samband med gjennomføring av planen må kommunen førebu ei opprydding i ulovleg gjerdebruk i området.

Prinsippa nedanfor bør leggst til grunn ved plassering av gjerde.



Figur 12: Illustrasjon frå «Gjerder og fritidsbebyggelse», Oppland fylkeskommune – 2002.

Skissa viser svært skjematisk sju ulike situasjonar med hytter av ulike storleikar, tilkomst og inngjerda areal. Rutenettet, som skissa er teikna på, er ca. 3,2x3,2 meter - dvs. kvar rute er 10 m². Hyttene er omtrent 60, 80 og 120 m², nokre har uthus/garasje. Det finst også ulike terrasseløysningar («Gjerder og fritidsbebyggelse», Oppland fylkeskommune – 2002).

8.4. Landskap

Kommunedelplanen skal legge til rette for utbygging som har estetikk, landskaps- og terrengtilpassing som grunnprinsipp. Dei naturgitte forholda som landskapsformer og vegetasjon er avgjerande for planlegging av nye tiltak. Skal det byggast nye hytter i urørt natur, bør hovudmålet vere å tilpasse

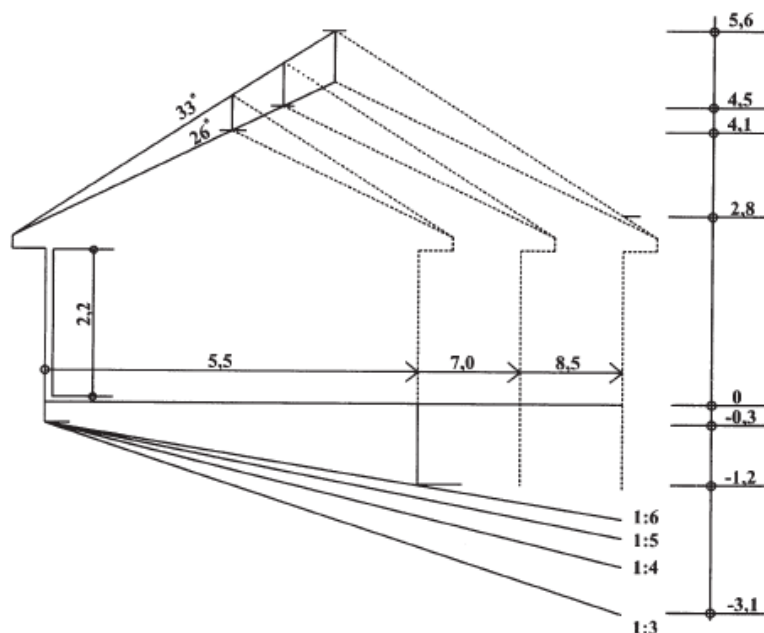
bygget dei naturgitte forholda. Den urørte naturen er den viktigaste ressursen Fjellsætra har. Sikring av mest mogleg natur for framtida kan skje gjennom omsyn ved plassering av nye hytter.

Liknande forståing bør ein vise når eit nytt bygg skal plasserast i eksisterande hyttemiljø. Det betyr ikkje at nye hytter skal vere ein kopi av eksisterande bygg, men dei bør passe inn gjennom val av same materialar, fargar og liknande utforming.

Kartlagt landskapskarakter var grunnleggjande for lokaliseringa av nye hytteområde. Areal med terreng brattare enn 25 grader skal ikkje nyttast som byggeområde.

For å sikre god kvalitet på ulike tiltaksnivå er følgjande prinsipp innarbeidd i føresegnene:

- Krav om terrengtilpassing for veg, tomt og bygningar
- Møneretning parallelt til høgdekurvene
- Oppdeling av større bygningskroppar i mindre einingar og avgrensing av bygningsvolum
- Tomtene brattare enn 25 grader skal ikkje byggast ut
- Avstand mellom terrasse og terreng kan vere maks 80 cm.
- Gesims- og mønehøgder skal fastsettast i forhold til eksisterande terreng
- Høgda på grunnmuren skal ikkje overstige 0,5 meter
- Fyllingshøgde skal ikkje vere større enn 1,5 m og skjeringshøgde ikkje større enn 2 m
- Hytter i same bygningsmiljø skal få heilskapleg utforming
- Materiale og fargar skal samspele med omgjevnadane, gjeld også gjerde
- Bevaring av mest mogleg vegetasjon
- Krav om detaljert kartmateriale og situasjonsplan ved utbygging



Smale bygningskroppar lar seg lettare tilpasse skrånande terreng, slik kan ein unngå høge fundamenter. I tillegg er fleire mindre bygg lettare å plassere i terreng og gjev mindre naturinngrep.

Figur 13:
Skisse viser forholdet mellom bygningsbreidd og terrengfall samt bygningsbreidd og takvinkel. Tal i meter. Kjelde: Oppland fylkeskommune.



Figur 14: Hytte er ikkje tilpassa terrenget.
Foto: A. Siejak.



Figur 15: God bruk av terreng og vegetasjon, men vegen er ikkje terrengtilpassa.
Foto: A. Siejak.



Figur 16: Hytte med uheldig fargeval.
Foto: A. Siejak.



Figur 17: Trafokiosk med uheldig fargeval/materiale.
Foto: A. Siejak.

Gode døme på tilpassing

Høgare hyttestandard stiller heilt andre krav til tomtestruktur og tilrettelegging av infrastruktur enn tidlegare kjend i Fjellsæterområdet. Ein konsekvens av dette er at bygging av nødvendig infrastruktur vert dyrare. Høgare kostnader fører til tettare utnytting av tomtene, dvs. meir utbygging på mindre tomter. Hyttefelt kan difor skape inntrykk som eit tett bustadfelt.

Denne trenden er ein spesiell utfordring for god landskaps- og terrengtilpassing. For å vise respekt for naturgjevne omgjevnader og opplevingsverdien på Fjellsætra er det uunng eleg å avgrense bygningsvolum, særleg i skr nande terreng. Samtidig bør store bygningar delast i fleire mindre bygg og plasserast i tunform.

Kompetanse av den som utformer detaljplanar og bygningar er avgjerande for å kunne løyse desse utfordringane.

Figur 18: Mindre hytte med stadstilpassa materialbruk og plassering med omsyn til eks. vegetasjon.
Kjelde: Hytte og miljø.





Figur 19: Nye bygningar treng ikkje å vere ein kopi av «tradisjonelle hytter» i nye delområde utan eks. utbygging. Kjelde: Hytte og miljø.



Figur 20: Kor er hytta? – Topp terreng- og naturtilpassing. Kjelde: Hytte og miljø.



Fgur 21: Fleire mindre bygg gjev ofte betre tilpassing. Kjelde: Hytte og miljø.

8.5. Kulturminne og kulturmiljø

Gjennomføring av arkeologiske registreringar skal skje ved detaljregulering, jfr. kulturminnelova.

Seterområda vert regulert til LNF-område med omsynssone c (SOSI-kode H570), jf. planlova § 11-8. Omsynet gjeld særleg kulturlandskapet samt bygningar og andre anlegg knytt til tradisjonell sæterdrift.

Omsynssone c med formål bevaring av kulturmiljø gjeld følgjande område:

- H570_1 - Nysætra
- H570_2 – Furesætra
- H570_3 - Dravlausstølen
- H570_4 - Fetstølen
- H570_5 - Lastølen /Drotninghaugstølen

Jfr. plankrav for stølsområda vedteke i ny kommuneplan, arealdelen, er same plankrav lagt på stølsområda innanfor denne planen også (H810_1-5 i plankartet)..

Alle automatiske freda kulturminne er regulert med omsynssone c, og vert i tillegg vist med «rune R» i plankartet. Storleik på sikringssone er avhengig av lokale tilhøve, og ligg mellom 25 til 50 meter.

Omsynssone c med formål vern/sikringssone gjeld følgjande område:

- H570_6 er regulert med 50 m sikringssone mot LNF-område, avstand mot hyttefelt H20 vert avgrensa av vegen.
- H570_7 er sikra i reguleringsplanen for lysløype.
- H570_8 er regulert med 50 meter sikringssone.
- H570_9 er regulert med 25 meter sikringssone.
- H570_10 er regulert med 50 meter sikringssone.
- H570_11 er regulert med 50 meter sikringssone.

8.6. Risiko og sårbarheit

ROS- analysen er eit element i konsekvensutgreiinga (vedlegg E), og følgjer med som vedlegg. I ROS- analysen er alle faremoment som er relevant for planområdet avdekkja.

Fareområde for snøskred er satt til omsynssone i plankartet. Gjennom detaljplan skal registrerte faremoment utgreiast nærare.

For overflatevatn i utbyggingsområde er det tatt med eit generelt krav om vurdering av handtering av overflatevatn i detaljregulering. Fareområde for flaum og flaumskred er ikkje vist på plankartet, men det er stilt krav om nærmare undersøking ved utbygging nærmare enn 15 meter frå vassdrag/bekkeløp.

På kvar side av høgspenlinene er det lagt ei omsynssone på 15 meter frå senterlina.

Gjennom enkle førebyggjande tiltak kan ein stor del av hyttebrann unngåast. Risiko samt sannsyn for brannfaren kan reduserast vesentleg når hytteeigarar følgjer dei branntekniske krava til ei hytte.

8.7. Tilgjenge for alle

Plan- og bygningslova krev at prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga. I Fjellsæterområdet som er eit naturlandskap er det vanskeleg å tilfredstille krava til universell utforming. Likevel er prinsippet om universell utforming så langt som råd innarbeidd i planføresegnene. Kravet er retta mot offentlege anlegg, skilting, aktivitetsområde og felles anlegg.

Gjennom detaljregulering skal desse krava videreførast for kvart hytteområde og utbyggingsprosjekt.

Konkrete tiltak for friluftsliv bør drøftast i samarbeid med rådet for funksjonshemma. Bilete nedanfor presenterer døme på gode grep for alle (sjå også «universell utforming av uteområder» frå pilotfylkene Hedmark og Oppland).



Figur 22:
Sti med tettpakka fin grus (subus) i topplaget
gjev god tilgjenge for barnevogn, rullestol, sykkel
og elektrisk skooter.



Figur 23:
Tre kan vere eit alternativ i ulendt terreng.
Materialet gjev stabilt, jevnt dekke med liten fare
for blending.



Figur 24:
Bilete viser ein tilrettelagt uteplass for grilling og
fisking. Parkeringsplass og handikaptalett bør
vere i nærleiken.



Figur 25:
Uteplassar bør ha tilgjengelege sittegrupper.
Bordplata bør vere trekt ut, slik at det blir plass til
rullestol.



Figur 26:
Informasjonstavler skal plasserast tett ved
turveg. Det skal vere lett å lese for sittande,
stående eller barn. Skiltet må ha kontrast mellom
bakgrunn og bokstaver/teikn (sjå også
«skiltveileder» frå Eidskog kommune).

8.8. Infrastruktur

Ny samleveg

Nr	Område	Gnr./bnr.	Lengd
V7	Frå F26B til F26A (tidl H8 til F1)	29/1,2,4,25,21,22,3,8	Ca 1400 m

Vegen er tenkt som hovudtilkomst til hyttefelt F26A og B. (Tidl. F1). Den nye traséen er ei forbetring av vegføringa i planforslaget til hytteområde F1, og vil løyse dei store vanskane med å realisere dette feltet.

Vegdimensjon og nøyaktig plassering i terrenget skal vurderast gjennom detaljregulering.

Standarden på vegane frå kommunal veg til hyttefelt eller internt i hyttefelt skal opparbeidast etter vegklasse III for heilårsvegar, jf. normaler for landbruksvegar. Ved konflikt med skiløype må særskilte løysingar eller alternative løypetraséar vurderast i samband med detaljregulering.

Offentleg parkering

Gjeldande områdeplan har 12 regulerte parkeringsplassar langs Nysætervegen og Fausavegen. Hovudproblemet er at dei regulerte plassane ikkje er opparbeidde.

I planforslaget er det lagt til rette for fire større offentlege parkeringsplassar; ved Dravlausskiftet, ved skitrekket, ved inngangen til Røvsdalen (innanfor F26B) og ved Fausaskiftet. Av desse er berre plassen ved skitrekket opparbeida i dag. Dei tre andre bør opparbeidast og også leggjast til rette med betalingsautomatar, for å sikre inntekter til drift og vedlikehald, og evt. også som delfinansiering av oppkøyring av skiløyper.

Rikeleg tilgang på offentlege parkeringsplassar vil lette tilgangen for turbrukarar i området. Ved å samle seg om få men større plassar vil ein forenkle opparbeiding, drift og vedlikehald, og samtidig legge eit betre grunnlag for betalingsparkering enn dagens spreidde situasjon.

Med god kapasitet vil ein også kunne dekke ein del av behovet for vinterparkering for hytter utan vinterbrøyta veg. Ved i større grad sjå samla parkeringsbehov og –mulegheiter i området under eitt vil ein skape ein betre situasjon for dei fleste brukarane.

Elles vil parkering langs brøyta veg bestå om lag som i dag.

I planforslaget vert parkeringsplassen ved Dravlausskifte flytta til det nye merkantile området FT1 (Nr. 11 i vurderinga av innspel) og utvida vidare nordover langs kommunevegen. Dette for å unngå ev. konflikt med Gamlesætra, samt legge parkeringsareala meir i samsvar med løypenett og oppmarsjområde.

I samband med detaljregulering av F26B og ny samleveg V7 skal det regulerast inn nye offentlege parkeringsareal. I planforslaget er arealet plassert ved kommunevegen der ny veg V7 startar.

Ved Fausaskifter er eksisterande parkeringsareal behalde, og utvida mot vest. Ved detaljplanlegging bør ein vurdere samordning med utvikling av merkantilt område FT6 og tilhøyrande parkeringsareal innanfor KU-forslag nr 7 /utviding av F14.

8.9. Vatn og avløp

Fornyng og utbygging av infrastruktur er avgjerande for utvikling av Fjellsæterområdet.

Gjennom føresegnene til planen vert det sett krav om felles VA-plan for hytteområda før ny utbygging. Plan skal utarbeidast samtidig med detaljregulering.

Ved ønske om innlagt vatn gjeld krav om tilkopling til godkjent felles anlegg. I området utan tilfredstillande løysingar for vatn og avløp er det ikkje mogleg å få innlagt vatn i hyttene.

Ny lokal forskrift for utslepp frå separate avløpsanlegg vart vedtatt i 2013. Forskrifta opprettar eiga avløpssone for planområdet, definerer krav til reinseffekt og set m.a. krav om felles VA-plan for hyttefelt.

Kommunestyret har også gitt Sykkylven Energi i oppgåve å starte prosjektering av felles avløpsanlegg for området (juni 2013). Prosjekt er starta opp i samarbeid med Stranda kommune med sikte på etablering av felleløysingar for avløp.

Gjennom føresegnene til denne planen er det etablert heimel for å krevje eksisterande avløp tilknytt fellesanlegg når det blir etablert.

9. KJELDER

Brunstad, S.; Hjorthol, K.; Kvammen, K.; Lade, J.; Velle, G.: *Sætrar under tinderad*; frå Sætrane i Velledalen, Velledalen Sogelag, Sykkylven 2003.

Buskerud fylkeskommune: Veileder – *Framtidsrettet fritidsbebyggelse*, 22.01.07.

Chris Butters, Anne Mette Raaholt og Kim Skaara: *Hytte og Miljø* - 39 eksempler på fritidsbebyggelse; Kommuneforlaget, november 2006.

Gis Link kartteneste: www.gislink.no .

Husbanken: Eksempelsamling – Universell utforming, Versjon 2, 07.11.05.

Kart i skolen webatlas: www.kartiskolen.no .

Miljøverndepartementet: Veileder T – 1450, *Planlegging av fritidsbebyggelse*, 2005.

Pilotfylkene Hedmark og Oppland 2012-2013: Universell utforming for uteområder, 28.3.2011.

PlanOppland: <http://www.planoppland.no/hovedEnkel.aspx?m=32498> .

Puschmann, O.: Nasjonalt referansesystem for landskap - Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner. NIJOS rapporter 10/05.

Rennebu kommune: Byggeskikkveileder, del 2 – *Fritidsbebyggelse*, rev. januar 2011.

Riksantikvaren sin database: Askeladden.



Kartverket

ÅLESUND EIENDOMSMEGLING AS
V/RONNIE NAKKEN
KEISER WILHELMS GATE 34
6003 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1-0008/23
Vår referanse: 3060704/20384992
Bestilling: C3 2023-01-12 (7) 97

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
104524	58	19.11.1969	BRUKSRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1528 SYKKYLVEN	58	3	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skyldskifte.

Tirs dag den 21 oktober 19 69 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Ramstad.

g.nr. 58 b.nr. 3 med skyld mark 2,40 2,91 i Sykkylven herad. Skyldskifte er kravt av Olga og Olav H. Ramstad.

som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannsløvnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte: Leiv O. Ramstad, Olav Svindseth, Konrad Klock.

Av partane:³⁾ For hovedbruket møtte Olav H. Ramstad.

Av grannane:³⁾ Alf O. Klock, gnr. 58, br. 4, var varsla men møtte ikkje.

Mennene valde til formann Konrad Klock.

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.⁴⁾ Areal: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal 1, dekar. I alt 1, dekar.

2. Grenser:⁵⁾

Stykket ligg på Orrneset ovanfor bygdevegen til Fausadal og grenser i aust og syd til hovedbruket, i vest til bygdevegen og i nord til gnr. 58. br. 4.

Lengda på linene i same rekkefylje er: 25 meter med 2 merkesteinar, 40 meter med 2 merkesteinar, 25 meter langs

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskildt (§ 1 i skylddelingslova.)

²⁾ Har nokon av mennene ikkje gjevi slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

³⁾ Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskifte vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

⁴⁾ Oppgåve over arealet m. m. til den fraskilde luten skal berre gjevast for areal som er 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

⁵⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markesket, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimel til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)



bygdevegen og 40 meter med 2 merkesteinar.

Rettar.

Med stykket fyl bruksrett til nausttømt på 4, - x 6, - m.
på hovedbruket ved Nysætervatnet og med rett til gang-
veg til naustet. Andre rettar utanom stykket fyl ikkje
med. Evt. gjerdehald er hovedbruket uvedkomande.

Dette er godteke.

Olav H Ramsled

Olga Ramsled

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Nei.
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gardstarv? Ja.
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei.



4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Ja.....

Vert det svara ja på spørsmål 1, eller nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldsskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget?

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til * 1 øre

Attverande skyld på hovudbølet er " 2,91 skm.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord.....dekar, naturleg eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, anna areal.....dekar. I alt.....dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾

Bjørkøli.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Olav H. Ramstad.

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overttyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at Konrad Klock skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Konrad Klock Alar Svindorth Lutz O. Rasmussen

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går tiljordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

den 19

formann.

sekretær.

Går tillandbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.



Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. b.nr. 49

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 58, Bruksnr 49 Kommune: 1528 Sykkylven

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Bjørkely	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.11.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	772,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2015	Berørt	1528/58/3	0,0
	Matrikkelført:	02.11.2015	Berørt	1528/58/49	0,0
			Berørt	1528/58/117	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2015	Avgiver	1528/58/3	-1 280,3
	Matrikkelført:	02.11.2015	Berørt	1528/58/49	0,0
			Berørt	1528/58/117	0,0
			Mottaker	1528/58/120	1 280,2
Annen forretningstype	Forretning:	21.12.2012	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2012	Berørt	1528/58/1	0,0
			Berørt	1528/58/2	0,0
			Berørt	1528/58/3	0,0
			Berørt	1528/58/4	0,0
			Berørt	1528/58/5	0,0
			Berørt	1528/58/6	0,0
			Berørt	1528/58/7	0,0
			Berørt	1528/58/8	0,0
			Berørt	1528/58/9	0,0
			Berørt	1528/58/10	0,0
			Berørt	1528/58/11	0,0
			Berørt	1528/58/12	0,0
			Berørt	1528/58/15	0,0
			Berørt	1528/58/16	0,0
			Berørt	1528/58/18	0,0
			Berørt	1528/58/23	0,0
			Berørt	1528/58/25	0,0
			Berørt	1528/58/26	0,0
			Berørt	1528/58/29	0,0
			Berørt	1528/58/31	0,0
			Berørt	1528/58/33	0,0
			Berørt	1528/58/39	0,0
			Berørt	1528/58/49	0,0
			Berørt	1528/58/53	0,0
			Berørt	1528/58/56	0,0
			Berørt	1528/58/80	0,0
			Berørt	1528/58/90	0,0
			Berørt	1528/58/95	0,0
			Berørt	1528/58/100	0,0
			Berørt	1528/58/105	0,0
			Berørt	1528/58/108	0,0
			Berørt	1528/59/1	0,0
			Berørt	1528/59/2	0,0
			Berørt	1528/59/3	0,0
			Berørt	1528/59/4	0,0
			Berørt	1528/59/5	0,0
			Berørt	1528/59/8	0,0
			Berørt	1528/60/1	0,0
			Berørt	1528/60/3	0,0
			Berørt	1528/60/18	0,0
			Mottaker	1528/58/117	7 844,4
Skylddeling	Forretning:	19.11.1969	Avgiver	1528/58/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1528/58/49	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.10.1969	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.08.2011	Berørt	1528/58/3	0,0
			Berørt	1528/58/4	0,0
			Berørt	1528/58/49	0,0
Feilretting	Forretning:	21.10.1969	Berørt	1528/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.08.2011	Berørt	1528/58/49	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]

NOTATER

[illegible]

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slim at selgerhar fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0008/23

Adresse: Fjellsætra Tomt, 6220 STRAUMGJERDE, gnr.
58, bnr. 49 i Sykkylven kommune.

Kontaktperson: Fredrik Heggdal Strand

Tlf: 47663926

Epost: fredrik@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2023

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/